

COMITÉ D'ACTION DES LOCATAIRES DE L'OUEST-DE-L'ÎLE

GUIDE DES MEMBRES



INTRODUCTION

La *Table du Quartier Sud de l'Ouest-de-l'Île* (TQSOI) est très fière de présenter le nouvel organisme, le **Comité d'action des locataires de l'Ouest-de-l'Île** (CALODI) ou le **West Island Tenants Action Committee** (WITAC). La constitution d'un organisme voué à la protection des droits des locataires est une étape importante et attendue depuis longtemps dans l'Ouest-de-l'Île.

Nous sommes reconnaissants à tous ceux qui ont participé à la création du nouvel organisme. Merci à nos collègues à la TQSOI pour leur soutien continu. Nous tenons à exprimer notre gratitude à nos bailleurs de fonds pour leur soutien financier : le *Centre de transformation du logement communautaire* et Centraide. Merci d'avoir rendu ce projet possible et de l'avoir mené à bien. Nous tenons également à remercier Dynamo et le Centre Saint-Pierre pour leurs conseils. Enfin, nous tenons à remercier tout particulièrement le comité de fondation du CALODI, qui était composé des membres suivants :

Alena Ziuleva (TQSOI)

Philippe Forté (TQNOIM)

Mélanie Safi (CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île)

Sandra Watson (CRC)

Anne-Marie Angers-Trottier (Locataire de Pointe-Claire)

Ryan Simonyik (TQSOI)

Aida Louafi (TQSOI)

Alexander Lutchman (ancien employé de la TQSOI)

TABLE DE MATIÈRE

- 2 DÉBUT DE LA CRÉATION DU
COMITÉ D'ACTION DES
LOCATAIRES DE L'OUEST-DE-L'ÎLE
- 3 LE CALODI EN ACTION
- 6 PORTRAIT DE L'OUEST-DE-L'ÎLE
- 7 MEMBRES
- 8 VIE ASSOCIATIVE
- 10 CONSEIL D'ADMINISTRATION

Note : Ce document est un extrait du guide destiné aux membres de CALODI-WITAC. La version finale sera envoyée à tous les membres par courrier électronique.

DÉBUT DE LA CRÉATION DU COMITÉ D'ACTION DES LOCATAIRES DE L'OUEST-DE-L'ÎLE



L'insécurité du logement et le manque de soutien aux locataires sont depuis longtemps un problème dans l'Ouest-de-l'Île. Lorsque la pandémie de COVID-19 a frappé le Québec, il est devenu urgent de remédier à la fragilité des ménages locataires de l'Ouest-de-l'Île. Au cours de l'été 2020, le Comité Logement Saint-Laurent a offert un soutien temporaire aux locataires de l'Ouest-de-l'Île en raison de la pandémie en cours.

Cependant, une solution à long terme devait être trouvée. Après de multiples réunions avec les organismes de l'Ouest-de-l'Île, la TQSOI a décidé de créer un organisme de défense et de soutien des locataires pour l'Ouest-de-l'Île. L'objectif de cet organisme serait d'offrir un soutien aux locataires confrontés à des défis tels que les expulsions et les augmentations de loyer, tout en sensibilisant le public aux questions liés aux logements.

En 2020, la TQSOI a donc réalisée une étude de faisabilité pour déterminer la possibilité d'établir un organisme de soutien aux locataires dans l'Ouest-de-l'Île.

En 2021, la TQSOI a obtenu un financement du *Centre de transformation du logement communautaire* pour un projet de trois ans visant à créer une ressource pour les locataires dans l'Ouest-de-l'Île.





LE CALODI EN ACTION

Grâce au financement du *Centre de transformation du logement communautaire*, la TQSOI a mis en oeuvre le projet d'établissement d'un comité pour les locataires de l'Ouest-de-l'Île. Un plan d'action a été élaboré pour guider le processus. D'après ce plan, la création de l'organisme sera complétée durant l'été 2023.

Afin de continuer à faire avancer ce projet, un objectif du plan était de fournir des services de soutien aux locataires en 2022. Ainsi, en août 2022, une ligne téléphonique a commencé à opérer. De plus, des rencontres individuelles ont eu lieu avec des locataires. En 2023, des ateliers sur les augmentations de loyer ont été organisés dans plusieurs municipalités (Dorval, Pierrefonds-Roxboro et Sainte-Anne-de-Bellevue).

Les services d'aide aux locataires sont désormais disponibles du lundi au vendredi par téléphone, par courrier électronique et en personne.

Dépliants du CALODI
distribués en porte-à-porte

1110+

Interactions avec des
locataires de l'Ouest-de-l'Île
(appels, courriels échangés)

602

Locataires aidés

187

Participants aux ateliers
d'information

70

*Portait des services offerts aux locataires
de Août 2022 à Mai 2023*



*Photos des trois ateliers d'information organisés au début de 2023
De gauche à droite : Sainte-Anne-de-Bellevue, Pierrefonds-Roxboro et Dorval*



LE CALODI EN ACTION

AUGMENTATION DES INTERVENTIONS

Outre la mise en place d'une ligne d'assistance téléphonique, trois ateliers sur l'augmentation des loyers ont été organisés dans l'Ouest-de-l'Île. Plusieurs campagnes de distribution porte-à-porte ont été organisées pour inviter les locataires à ces ateliers. Avec l'aide de la Table du Quartier du Nord de l'Ouest-de-l'Île de Montréal (TQNOIM), nous avons distribué plus de 1 000 dépliant à Pierrefonds-Roxboro, Dollard-des-Ormeaux et Dorval.

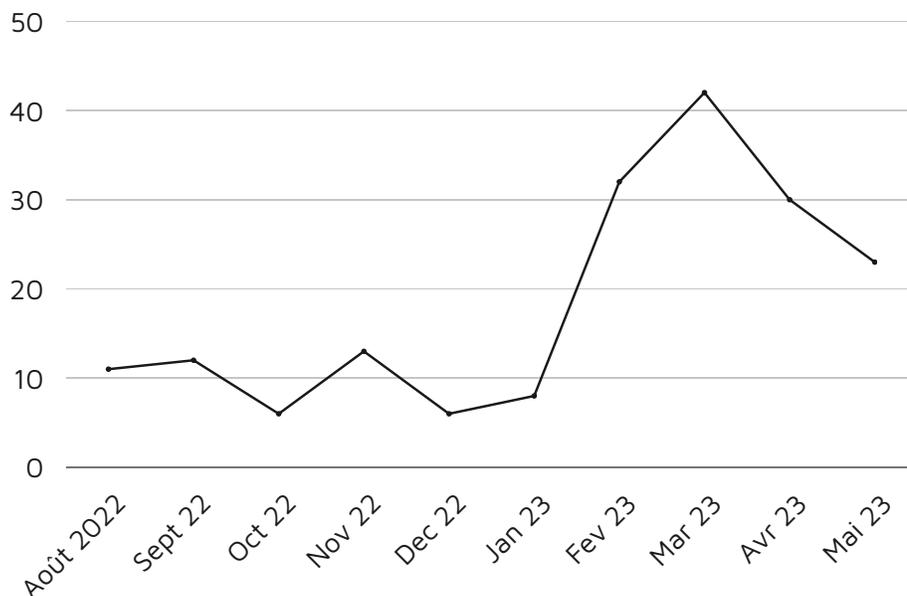
La campagne s'est avérée un succès. Notre premier atelier thématique à Sainte-Anne-de-Bellevue a attiré 8 personnes. Le deuxième à Pierrefonds-Roxboro a accueilli 22 locataires. Le dernier à Dorval a attiré plus de 40 participants!

De plus, ces campagnes ont permis à plusieurs locataires d'apprendre l'existence de notre service, et de nous contacter. Il y a donc eu une augmentation considérable de prise de contacts. Le graphique ci-dessous démontre ce changement.



Affiches créées en automne 2022 et distribuées aux organismes communautaires de l'Ouest-de-l'Île

Nombre de locataires ayant pris contact de août 2022 à mai 2023



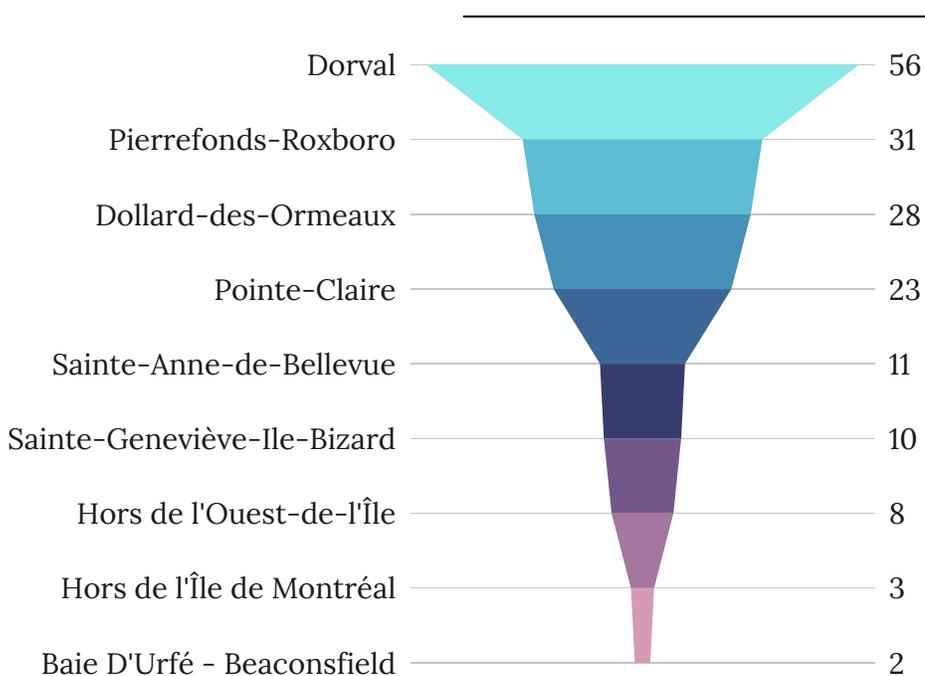


LE CALODI EN ACTION

MOTIFS DE CONSULTATION

Les locataires de l'Ouest-de-l'Île nous ont appelé pour différents problèmes, et notre équipe leur a offert de l'aide. Voici quelques statistiques d'août 2022 à mai 2023 sur les problèmes rencontrés par les locataires:

| | |
|-----|--|
| 28% | Hausse de loyer |
| 26% | Mauvais état du logement, insalubrité, travaux majeurs (sinistre) |
| 9% | Reprise du logement, éviction |
| 7% | Questionnements sur le bail |
| 5% | Harcèlement |
| 9% | Autre (Recherche de logement, Animaux de compagnie, voisinage, procédures au TAL, etc) |



Provenance des locataires aidés par municipalité

Près de 80% des ménages locataires de l'Ouest-de-l'Île vivent à Dorval, Pierrefonds-Roxboro, Dollard-des-Ormeaux et Pointe-Claire. Cela explique ces chiffres.

Quelques locataires de l'extérieur de l'Ouest-de-l'Île (Westmount, Saint-Lazare, etc) nous ont contacté à cause du manque de ressources dans leur secteur ou bien parce que leur comité logement était débordé.

PORTRAIT DE L'OUEST-DE-L'ÎLE



D'après la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il est conseillé de ne pas dépenser plus de 30% de son budget à son logement. Cela s'appelle le **seuil d'abordabilité**. Ce tableau ci-bas démontre que dans la majorité des municipalités de l'Ouest-de-l'Île, plus d'un tiers des ménages doivent déboursier plus que le seuil d'abordabilité.

| Municipalité | Nombre et pourcentage de ménages locataires dans la population | Pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 30% de leur budget au logement |
|-----------------------------|--|---|
| Pierrefonds-Roxboro | 8,365 (32,07%) | 28.28% |
| Dollard-des-Ormeaux | 4,305 (24.8%) | 33.4% |
| Pointe-Claire | 4,095 (30.8%) | 43.4% |
| Dorval | 3,515 (40.3%) | 29.0% |
| Île-Bizard-Sainte-Geneviève | 1,790 (25.48%) | 29.24% |
| Sainte-Anne-de-Bellevue | 950 (45.1%) | 34.6% |
| Beaconsfield | 700 (10.4%) | 31.7% |
| Kirkland | 470 (7.1%) | 36.6% |
| Baie D'Urfé | 55 (4.2%) | 0.0% |
| Senneville | 40 (11.6%) | 0.0% |

MEMBRES

POURQUOI DEVENIR MEMBRE ?

Le CALODI compte sur ses membres pour remplir la mission sur laquelle il a été fondé : améliorer la qualité de vie des locataires de l'Ouest-de-l'Île et promouvoir l'accès à des logements de bonnes qualités. L'adhésion est une façon de soutenir l'organisme. Elle permet aux membres de participer au processus décisionnel et d'avoir une voix dans le débat sur le logement dans l'Ouest-de-l'Île.

En s'impliquant dans la communauté des locataires, les membres disposent d'une plateforme pour partager leur expérience dans un environnement sûr et favorable.

Les membres peuvent aider à promouvoir et à soutenir notre travail en faisant du bénévolat (campagnes de porte-à-porte, partage d'informations sur les droits des locataires avec les voisins, etc.)

STRATÉGIES DU CALODI

- Fournir une assistance aux locataires, en particulier aux ménages très vulnérables (personnes âgées, familles, nouveaux arrivants, personnes handicapées, etc.);
- Améliorer les connaissances et sensibiliser le public aux questions relatives aux milieux du logement;
- Soutenir le développement de projets de logements sociaux.



QUI PEUT DEVENIR MEMBRE ?

- Tout locataire résidant dans l'Ouest-de-l'Île
- Les organismes à but non lucratif de l'Ouest-de-l'Île

Il est également possible de devenir membre de soutien si vous n'êtes pas un locataire de l'Ouest-de-l'Île (un locataire vivant à Montréal, par exemple).

INTÉRESSÉ.E À DEVENIR MEMBRE ?

Contactez le 514-505-0840 poste 12 ou
envoyez un message à locataires@tqsoi.org

VIE ASSOCIATIVE

RESPONSABILITÉS

Nous encourageons les membres à :

- **Adhérer** et de **promouvoir** la mission du CALODI;
- **Respecter les règlements** du CALODI;
- Payer la **cotisation** telle que déterminée par résolution du Conseil d'administration;
- **Participer aux activités**;
- **Informé** le CALODI de tout changement qui pourrait avoir un impact sur leur statut de membre.



DROITS EN TANT QUE MEMBRE

Tous les membres ont le **droit de parole**.

Les représentants des locataires et des organismes communautaires ont le **droit de vote** lors des réunions et peuvent s'inscrire au conseil d'administration.

ASSEMBLÉES

Plusieurs types d'assemblée sont organisés au cours de l'année : l'assemblée annuelle, les assemblées régulières, et l'assemblée extraordinaire. Tous les membres sont invités à ces événements. Un avis de convocation doit être envoyé pour chaque type d'assemblée dans des délais précis.

Lors de l'**assemblée annuelle**, le Conseil d'administration présente à ses membres le bilan d'activités, les états financiers et les modifications aux règlements généraux, s'il y a eu lieu. Les élections du Conseil ont aussi lieu lors des assemblées générales. Celle-ci a lieu une fois par an.

Les **assemblées régulières** sont organisées plusieurs fois par an. Elles permettent au CALODI de présenter les avancées de ses projets aux membres, et d'en discuter avec eux. Ces assemblées permettent aussi d'organiser les activités à venir.

Les **assemblées extraordinaires** sont tenues que pour certaines circonstances exceptionnelles. Sous certaines conditions, le Conseil d'administration et les membres peuvent convoquer une assemblée pour discuter d'un enjeu.

VIE ASSOCIATIVE

Qui peut faire des propositions ou voter lors des assemblées?

L'identité d'un comité logement est liée à sa communauté. Les membres locataires et les membres communautaires de l'Ouest-de-l'Île sont des acteurs importants. Les locataires sont les premières personnes affectées par les enjeux reliés aux logements. Les membres communautaires travaillent habituellement au travers de ces enjeux. Ainsi, seuls les membres locataires et les membres communautaires peuvent faire des propositions ou voter. Les organismes communautaires doivent choisir une personne représentative, et seule cette personne peut intervenir.



La participation aux assemblées permet de favoriser une vie associative active, transparente et démocratique.

Si vous avez une question sur le processus de vote, n'hésitez pas à aborder notre équipe. Il nous fera un plaisir de vous aider !

Comment peut-on faire des propositions?

Les membres locataires et les membres communautaires peuvent formuler une proposition en autant que celle-ci porte sur le point débattu à l'ordre du jour. Pour ce faire, le membre doit **prendre la parole, donner son nom et énoncer sa proposition** ("je propose..."). **Chaque proposition doit être appuyée par un autre membre votant** ("mon nom est (...) et j'appuie la proposition"). Si un ou une autre membre est en désaccord avec la proposition ou pense que d'autres membres le sont aussi mais n'osent pas s'exprimer, il ou elle **peut demander un vote**.

Comment peut-on voter?

Il y a deux façons de voter lors d'une assemblée : à main levée ou par scrutin.

S'il y a une demande de vote pour les résolutions suivantes, elles se font généralement à **main levée** à moins que l'assemblée demande un **vote secret**. Dans ce cas, des bulletins de vote sont distribués aux membres votants.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Cinq (5) membres locataires

Quatre (4) membres communautaires

Dans la mesure du possible, dans l'intention de mieux représenter l'Ouest-de-l'Île, nous encourageons à ce que les membres du Conseil présentent des profils diversifiés (lieu de résidence, genre, âge, etc.)

La durée des mandats est de deux ans. Afin d'assurer une stabilité au niveau du Conseil, les mandats se termineront en alternance.

Le Conseil d'administration est l'organe qui doit administrer les affaires d'un organisme. Son rôle est primordial puisqu'il doit **gérer, délibérer et se concerter** pour agir dans les meilleurs intérêts de l'organisme et en son nom.

Les devoirs et les pouvoirs du Conseil sont les suivants :

- **Adhérer à la mission du CALODI.**
- **Gérer les finances, les biens et les fonds de l'organisme** de manière collective, conjointe et solidaire
- Adopter tous les moyens qu'il juge nécessaires pour **réaliser les buts de l'organisme.**
- **Se conformer aux présents règlements.**
- **Se donner une structure interne** en désignant une personne à la présidence, à la vice-présidence, au secrétariat et à la trésorerie.
- **Procéder à l'embauche et l'évaluation de la direction générale.**
- **Entériner les nouvelles demandes de membres.**
- **Mettre sur pied et soutenir les comités de travail** nécessaires et en fixer les mandats.